

Інноваційний аспект рішення жилищної проблеми

Русланова Н. Г., Харківська національна академія міського господарства

Актуальність рішення жилищного питання для громадян України не ослабевает з моменту одержання державою незалежності. В реальності, – побудительним мотивом до створення жителів нового типу - є прагнення різних шарів населення найбільш великих міст різноманітні сферу свого життєсередовища. Проектування жителів забезпечується на основі вивчення потреб населення (соціальний фактор), а також за рахунок покращення стандартів проживання (технологічний і естетичний фактори): прагнення до досягнення більш високого рівня комфорту проживання, /1/ розширенню загальної площі житла (квартири, будинку) з виділенням особистого простору для кожного члена родини, збільшенню кількості функціональних зон і приміщень, розробці сучасного дизайну інтер'єрів і т.п.

З'явлення контингенту населення з різним соціальним статусом і різноманітними рівнями родинного бюджету сприяє переходу від урівняльної системи розподілу *соціальних благ*, до числа яких належить і житло, - до диференційованої системи. В той же час, соціальне і економічне неблагополуччя в країні, посилюване інфляційними процесами, не дозволяє вирішувати завдання забезпечення житлом громадян України на основі старих підходів до проблеми і, опрацьованих раніше, усталених стереотипів. Група вчених і теоретиків /1,2/, працюючих в області градостроїтельства, відзначає значущість створення відповідних інститутів, прогнозуючих шляхи громадського розвитку міст з визначенням в цій зв'язі ролі держави. Розробка правил забудови міст, в тому числі - житлової забудови, на основі вивчення соціально-економічного стану суспільства з сегментацією срезів і запитів соціальних груп – завдання першочислої ваги. Однак, соціально-демографічний моніторинг основних взаємозв'язаних сторін громадського життя: житло – населення – потреби, не проводиться; це призводить до без адресного проектування, до будівництва в найбільш великих містах житлових багатоповерхових небоскребів, без достаточних до цього підстав. В економічному плані наслідком таких дій є слабка ліквідність житлової нерухомості, що, в цілому, свідчить про незадовільному використанні матеріальних і людських ресурсів. Удосконалення механізму управління розвитком будівельної галузі в нових економічних умовах лежить в площині вивчення моделей поведінки людей в різних ситуаціях і швидкого реагування бізнес-структур на соціальні виклики. В цій зв'язі будівельна галузь могла б стати плацдармом, на якому б відпрацьовувалися сучасні методи співпраці різних господарських сфер (фінансово-інвестиційного, науко-

информационного, организационно-технологического секторов) /3/ в рамках единой государственной программы «Обеспечения жильем трудоспособной и активной части населения Украины». Вся социально-экономическая система в государстве в нынешних условиях основывается на принципе воинственного *индивидуализма*, что в проектно-строительной деятельности приводит к дробности структур, способных осваивать лишь мелкомасштабные проекты. Однако, как показывает зарубежная практика, *корпоративный способ* организации экономической деятельности, помимо концентрации крупного капитала в руках небольшого количества субъектов, имеет и ряд достоинств. Их краткий перечень:

- привлечение к управлению наиболее квалифицированных кадров;
- умение противостоять финансовым катаклизмам;
- комплексность предоставления услуг потребителям на основе интеграции функций;
- возможность освоения крупных проектов;
- пространственное освоение на основе расширения географии проектно-строительных работ;
- возможности лоббирования интересов отрасли в масштабах государства;
- освоение различных подразделений и уровней хозяйственной деятельности;
- тиражирование проектов и дублирование функций;
- возможность взаимовыгодного обмена между различными субъектами на проектно-строительном рынке на основе контрактных условий.

Однако, большим препятствием на этом пути в отечественном поле деятельности является инертность, как на уровне государственно-законодательных структур, так и муниципальных органов управления. Формирование полифункциональных организаций и трастов на основе кооперации функций (объединение банковской, инвестиционной, информационно-организационной и строительной деятельности) в форме АО, имеющих устойчивую базу на рынке жилой недвижимости и способных, в силу этого, заключать крупные сделки – приведет к эффективности отрасли. Успешное инвестирование строительной отрасли на примере таких объединений как: «Київміськбуд» и «Жилстрой – 1» в г. Харькове дает убедительный пример взаимодействия клиента – покупателя и строителей.

Однако, нерешенность ряда вопросов с законодательно-правовым регулированием сделок заставляет прибегать строительные организации к помощи посредников – продавцов в виде отдельных компаний, что и усложняет сделки и удорожает стоимость жилья. Создание риэлтерских и девелоперских компаний и их объединений - вот перспективный путь развития строительной отрасли. Определение ведущего места таких компаний, как посредников рынка недвижимости, в социально-экономической жизни государства, при его активной поддержке, - должно содействовать возможному усовершенствованию механизма управления риэлтерскими организациями. Данный сектор хозяйственной деятельности государства входит в состав базовых ресурсов страны, наряду с людскими,

материально-техническими, природными и информационными ресурсами. По оценкам западноевропейских экспертов стоимость недвижимости в развитых странах составляет 55-65 % национального дохода/ 3/, среди которых сделки с жилой недвижимостью имеют наибольший вес. Правильная и взвешенная социально-экономическая политика правительства в данном направлении способна решить жилищную проблему в Украине в короткий срок, обеспечив молодое и активное поколение квартирами и домами. Перечень организационных предложений приводится ниже:

1. разработка и развитие государственных и региональных Программ массового строительства доступного жилья под патронатом государства;
2. государственное стимулирование малого и среднего бизнеса, (в том числе и риэлтерских организаций), в направлении строительства жилья;
3. обеспечение инвестирования строительных программ за счет целевого банковского кредитования под государственные гарантии;
4. реформирование законодательно-налоговой системы с введением дифференцированной системы налогообложения и финансовых льгот бизнес-структурам при строительстве жилья;
5. реформирование системы жилищно-коммунального хозяйства с переходом ее к рыночным отношениям с закреплением владельцев и эффективным управлением собственностью;
6. на основе кадастровых данных – определение статуса земельных участков под жилой недвижимостью и принятие нормативных актов о землепользовании и регламентацией прав и обязанностей владельцев.